

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DENOMINATO "FENILI"

REALIZZAZIONE DI NUOVA LOTTIZZAZIONE A PREVALENZA
RESIDENZIALE SITA NEL COMUNE DI VALEGGIO SUL
MINCIO IN LOCALITA' FENILI

ELABORATO

03

RELAZIONE TECNICA

Il committente
LUIDES S.R.L.

Il progettista

Dott. Arch. Massagrande Enrico

Data: **12 Maggio 2023**

Via XXV Aprile, 21 - 37053 Cerea (VR)
PEC: enrico.massagrande@archiworldpec.it

Area Edilizia Privata e Territorio

RELAZIONE TECNICA

**PRESENTAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER REALIZZAZIONE
DI NUOVA LOTTIZZAZIONE A PREVALENZA RESIDENZIALE SITA NEL
COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO IN LOCALITA' FENILI.**

*Domanda di approvazione di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art.20
della L.R. n.11 del 23 Aprile 2004.*

Per conto della ditta
LUIDES S.R.L.

Il Progettista
Dott. Arch. Massagrande Enrico

Documento sottoscritto digitalmente

Individuazione dell'area, attualmente libera priva e di costruzioni.



RICHIEDENTI – PROPRIETA'

Richiedente in qualità di proprietario è la società Luides S.r.l., con sede in via Guglielmo Oberdan n.140, 25128 Brescia (BS), P.I. 02710110988, legale rappresentante Sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
idente a ' _____

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno oggetto di PUA risulta censito al NCT del Comune di Valeggio sul Mincio come segue:

- foglio 23, particella 254, sup. catastale mq. 4123.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area oggetto del presente piano attuativo si presenta allo stato attuale come un terreno pressoché pianeggiante per tutta la sua estensione con lievi dislivelli, lo stesso confina per la sua maggior lunghezza con la strada comunale in Loc. Fenili nel tratto che collega la Loc. Venturelli con Loc. Corte Gardoni.

Il terreno in tempi passati risultava coltivato a vigneto successivamente viene proposta e approvata dal Comune di Valeggio sul Mincio la trasformazione in area edificabile che diveniva effettiva con l'approvazione del primo piano degli interventi.

SCHEDATURA AREA - NORME DI ZONA

All'interno dell'attuale piano degli interventi l'area risulta classificata come zona "C2" lettera "e" residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo, non risulta soggetta a vincolo paesaggistico, la tavola delle fragilità la colloca come "area idonea", mentre quella delle invariati la inserisce come zona "DOC bianco di Custoza e DOC Bardolino".

Si rimanda alla lettura delle N.T.A. per le specifiche dei parametri urbanistici.

SOLUZIONE PROGETTUALE

Il P.U.A. riguarda la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale in località Venturelli-Fenili. Il piano assume l'obiettivo di urbanizzare una nuova area per potervi insediare residenze a bassa densità edilizia, con la realizzazione, lungo tutto lo sviluppo del terreno che costeggia la strada comunale, di posti auto pubblici con aiuole alberate e di un'area destinata a verde pubblico che verranno ceduti al Comune di Valeggio sul Mincio.

In seguito ad incontri con l'amministrazione comunale assieme all'ufficio tecnico si è addivenuti alla richiesta verso i lottizzanti di realizzazione lungo tutto lo sviluppo del terreno che costeggia la strada comunale di posti auto pubblici con un'area a verde pubblico ed una laterale di mitigazione sul lato dello stradello a sud-est.

La progettazione si è indirizzata verso la realizzazione di unità indipendenti o bifamiliari che avessero al contempo uno spazio esterno in proprietà più ampio possibile.

SOTTOSERVIZI

Rete irrigua

Attualmente risulta presente una tubazione consortile posizionata in corrispondenza e parallelamente al confine in lato sud-est, la stessa, precedentemente usata per l'irrigazione del vigneto non verrà toccata, rispetta la distanza prevista dalle nuove costruzioni prevista all'interno del regolamento delle utenze irrigue del Consorzio di Bonifica Veronese di cui all'art. 23 di ml 10,00 per cui non viene richiesta autorizzazione alla realizzazione del P.U.A. dal Consorzio stesso.

Rete meteorica

Con l'esecuzione dei nuovi posti auto verrà prevista idonea rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti sia dai parcheggi che dalle superfici semi permeabili in cessione e del lotto 5, con l'esecuzione di caditoie e sistema di cunetta alla francese di raccolta che convoglieranno le stesse in una vasca di dispersione interrata.

Rete fognaria

L'intera zona Fenili, Venturelli, Gardoni non risulta servita dalla rete fognaria comunale e pertanto ogni singola abitazione dovrà smaltire nel proprio lotto le acque meteoriche e le acque nere con un sistema che dovrà essere approvato dall'Ufficio Ecologia del Comune di Valeggio sul Mincio.

Rete idrica

Attualmente risulta presente sulla strada esistente una tubazione dell'Azienda Gardesana Servizi per la distribuzione dell'acqua potabile alla quale verranno allacciate le singole utenze previa realizzazione dei singoli stacchi come da progetto approvata dall'AGS stessa.

Energia elettrica

La rete di distribuzione elettrica già presente viene ampliata come da progetto approvato da e-distribuzione S.p.a.

Rete Telecomunicazioni

La rete delle telecomunicazioni già presente viene ampliata come da progetto approvato da TIM S.p.a.

Rete gas

La rete del gas è già presente in via Fenili, pertanto, come da autorizzazione della ditta GEI S.p.a. che ha in gestione la rete, verranno realizzati gli allacci per ogni singolo lotto alla rete esistente.

Illuminazione pubblica

La rete di illuminazione pubblica risulta già presente e posizionata lungo tutto il tratto di strada fronteggiante il terreno edificabile, la stessa non viene modificata ma viene realizzata la predisposizione di pozzetti e cavidotti per un eventuale futuro ampliamento o sostituzione, da parte dell'amministrazione, della vecchia rete esistente. Viene prevista una nuova rete di illuminazione pubblica con barre a led sulle sedute, nell'area verde.